

2024

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	11
Finanzbericht	16
Konsolidierte Bilanz	17
Konsolidierte Erfolgsrechnung	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	18
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	18
Konsolidierte Segmentberichterstattung	19
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	19
Alternative Performance-Kennzahlen	32

Liegenschaftsspiegel	35
Bestandsportfolio	36
Entwicklungsportfolio	38
Detailangaben zu den Projekten	39

2024

Halbjahresbericht

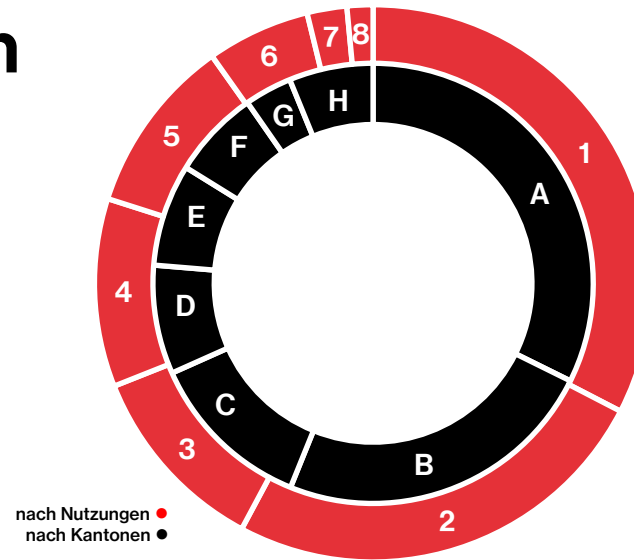
«HIAG gestaltet Destinationen, die Lebensraum für Menschen und Platz für die langfristige Entwicklung von Unternehmen bieten.»



Einleitung

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2024

1	Industrie / Gewerbe	32.6%
2	Bauland	25.2%
3	Verkauf	11.2%
4	Büro	10.9%
5	Wohnen	10.3%
6	Distribution / Logistik	6.0%
7	Wohn- / Geschäftsliegenschaft	2.3%
8	Übrige	1.5%

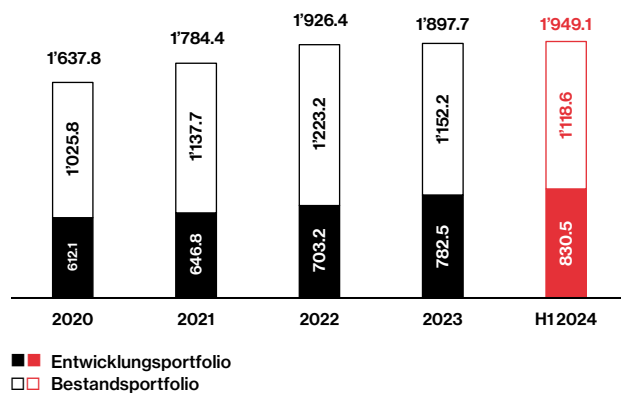
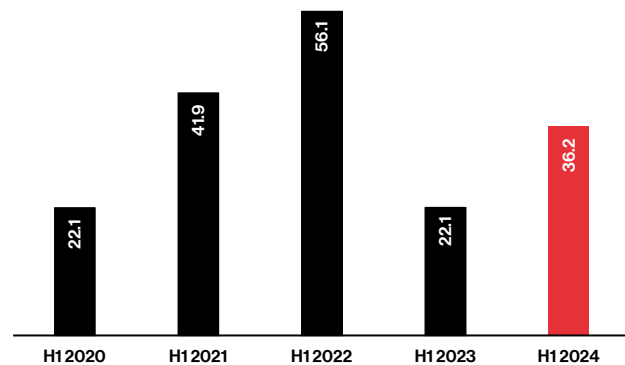
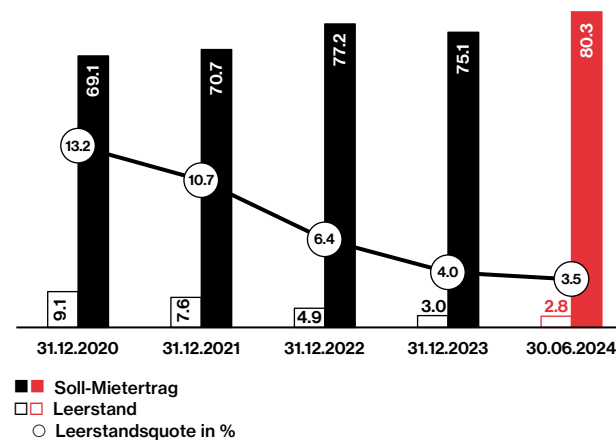
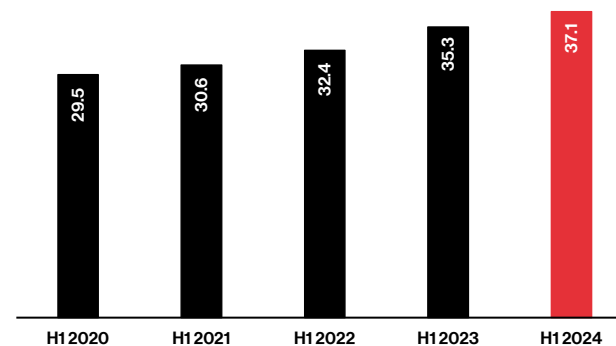
Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2024

A	Zürich	32.3%
B	Aargau	23.8%
C	Genf	12.2%
D	Solothurn	8.0%
E	Zug	7.5%
F	Basel-Landschaft	6.5%
G	St. Gallen	3.5%
H	Übrige	6.2%

¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

90%

des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Solothurn, Zug und Basel-Landschaft.

Immobilienportfolio
in Mio. CHF

Reingewinn
in Mio. CHF

Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF

Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF




Finanzielle Kennzahlen		H1 24	H1 23
Liegenschaftsertrag	TCHF	37'131	35'252
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	11'585	-6'994
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	1'008	-14'769
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	10'576	7'775
EBITDA	TCHF	45'980	34'744
Reingewinn	TCHF	36'191	22'141
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	25'521	27'418
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	54'218	10'879
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-36'322	86'356
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	-22'695	11'793

		30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	TCHF	20'533	25'300
Eigenkapital	TCHF	1'085'144	1'081'139
Eigenkapitalquote	%	53.6	53.9
Eigenkapitalrendite	%	6.7	4.4
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.7	1.6
LTV-Ratio brutto	%	40.5	41.1
LTV-Ratio netto	%	39.5	39.8
Bilanzsumme	TCHF	2'025'325	2'004'276
Anzahl Vollzeitkräfte	FTE	84.6	81.8
- davon Immobilien	FTE	70.6	69.8
- davon Jaeger et Bosshard SA	FTE	14.0	12.0

Portfoliokennzahlen		30.06.2024	31.12.2023
Immobilienportfolio	TCHF	1'949'091	1'897'682
- davon Bestandsportfolio	TCHF	1'118'602	1'115'208
- davon Entwicklungsportfolio	TCHF	830'489	782'474
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.6	5.4
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.7	4.2
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'896'777	1'878'073
Anzahl Immobilien	Anzahl	111	111
- davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	63	64
- davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	48	47
Weighted Average Unexpired Lease Terms (WAULT)			
Gesamtportfolio	Jahre	6.8	6.7
WAULT top 15 Mieter	Jahre	8.6	9.0
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	43'647	90'512
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	2'386	10'296
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	41'221	77'166
- davon Akquisitionen/Arrondierungen	TCHF	25	3'050

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		H1 24	H1 23
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'219'941	1'179'069
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	120.77	116.64
Funds from Operations (FFO) I	TCHF	27'779	20'106
FFO I pro Aktie	CHF	2.7	2.0

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 32 ff.

Kennzahlen pro Aktien		H1 24	H1 23
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'101'696	10'104'439
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'102'683	10'098'779
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	4.00	2.19
EPS exkl. Wertänderung	CHF	2.53	2.72

		30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	115.82	115.16
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	107.42	106.96



Lagebericht

Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	11

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erfreuliche Halbjahresresultat widerspiegelt erneut die operative Stärke und die Solidität des Geschäftsmodells von HIAG. Der Liegenschaftsertrag wurde deutlich gesteigert und die Leerstände konnten weiter reduziert werden. Das Entwicklungsgeschäft war geprägt durch erfolgreiche Projektabschlüsse und die Übergabe zahlreicher Miet- und Eigentumswohnungen an unsere Mieterinnen und Käufer. Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit sinkenden Zinsen wirken stabilisierend auf die Finanzierungskosten und stützen die Immobilienwerte. Die Optimierung der Konzernstruktur wird in den nächsten zwei Jahren zu erheblichen Steuerersparnissen führen.

Unser Team ist das Herzstück unseres Erfolgs und wir investieren kontinuierlich in die Entwicklung der Unternehmenskultur. Neben der personellen Stärke steht HIAG auch finanziell auf äusserst soliden Pfeilern, um die erfolgreiche und bewährte Strategie fortzusetzen und damit Mehrwert für Sie als unsere Investoren, unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden zu schaffen.

Steigende Mieteinnahmen und Leerstände auf Rekordtief

Durch die fertiggestellten Entwicklungsprojekte und erfreulichen Vermietungserfolge konnte der Liegenschaftsertrag zum Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich gesteigert werden. Dadurch sank auch der Leerstand auf ein neues Rekordtief. Erwähnenswert ist unter anderem die Vermietung von freien Flächen auf dem «Papieri-Areal» in Biberist (SO): Mit dem Padelcourt-Betreiber «Padelta» konnte im Januar ein Mietvertrag über 3'200 m² unterzeichnet werden. Wenig später wurde das Freizeitangebot auf der «Papieri» mit dem Abschluss eines Mietvertrags über 1'200 m² mit «JumpFactory» zusätzlich erweitert. «JumpFactory» wird auf der Fläche einen modernen Trampolin-Park mit vielseitigen Attraktionen betreiben.

Erfolgreicher Abschluss dreier Entwicklungsprojekte

Im Februar des laufenden Jahres wurde der Minergie-Eco-zertifizierte Gewerbebau auf dem «Papieri-Areal» in Biberist (SO) planmässig fertiggestellt und an die Mieterin, das High-Tech-Unternehmen «Librec», übergeben. «Librec» betreibt an diesem Standort das erste Schweizer Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus der Elektromobilität. Im gleichen Zeitraum wurde die Holzhybridkonstruktion «kessel haus» auf dem «Kunzareal» in Windisch (AG) früher als geplant fertiggestellt und alle Wohnungen und Gewerbeflächen konnten bezogen werden. Die Fertigstellung des Projekts «kessel haus» bildet den erfolgreichen Abschluss der Entwicklung des historischen «Kunzareals». Auch das Promotions- und Mietprojekt «CHAMA» in Cham (ZG) wurde im Februar abgeschlossen und gestaffelt von den Mieterinnen und Käufern bezogen.



Marco Feusi, CEO
Dr. Felix Grisard, Präsident des Verwaltungsrats

Die Baubewilligung für die zweite Etappe mit rund 140 Miet- und Eigentumswohnungen auf demselben Areal in Cham wurde im April rechtskräftig und der Bau startete im August.

Auch der im August 2023 begonnene Bau des 80 Meter hohen Wohnhochhauses «ALTO» in Zürich-Altstetten kommt planmässig voran. Der Bezug ist für Frühling 2026 vorgesehen. Der Vermarktungsstart der 149 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen soll im ersten Halbjahr 2025 erfolgen. Der Bau des befahrbaren Gewerbehäuses «FAHRWERK» in Winterthur (ZH) hat witterungsbedingt leichten Verzug, sodass die Fertigstellung im April 2025 erwartet wird. Die Vermarktung der 10'500 m² Gewerbeflächen ist in vollem Gang.

Nachdem bei den Vorbereitungsarbeiten für die geplanten Bauprojekte auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) zusätzliche Altlasten entdeckt wurden, dürfte sich der für das zweite Halbjahr 2024 geplante Baubeginn auf dem Areal um einige Monate verzögern. Bei den entdeckten Altlasten handelt es sich vorwiegend um per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS), die in verschiedenen Formen sowie in diversen Produkten und Anwendungen vorkommen.

Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich konkretisiert. Darunter fällt beispielsweise das Mitwirkungsverfahren zum Quartierplan für das Areal «Gleis Süd» in Pratteln (BL), das bisher auf positive Resonanz stösst und bis Ende des laufenden Jahres abgeschlossen werden soll. Weitere Beispiele finden sich auf den Arealen in Wetzikon Schönaue (ZH), wo der Quartierplan im Frühling rechtskräftig wurde und jetzt konkrete Bauprojekte ausgearbeitet werden. Beim «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) wurde das Wohnbauprojekt optimiert und rechtskräftig bewilligt.

Die guten Fortschritte bei den Immobilienentwicklungen führten erwartungsgemäss zu weiterem Mehrwert, trotz höheren erwarteten Investitionen auf dem «Campus Reichhold».

Erwartete Transaktionen im zweiten Halbjahr

Der Transaktionsmarkt hat sich vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des Zinsumfelds bereits spürbar belebt. Wie bereits kommuniziert, werden einzelne Liegenschaftsverkäufe in der zweiten Jahreshälfte erwartet, die wiederum positive Ergebnisbeiträge leisten sollten.

Unverändert solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur

HIAG steht auch aus bilanzieller Sicht auf sehr solidem Fundament und mit der im August 2023 etablierten kommittierten Syndikatskreditlinie besteht grosse finanzielle Flexibilität und Sicherheit für die planmässige Realisierung der vielversprechenden Projektpipeline in den nächsten Jahren. Aber auch die Mittelrückflüsse aus den Verkäufen der Stockwerkeigentumseinheiten beim «CHAMA»-Projekt können weiterhin in die Projektpipeline investiert werden, was die solide Bilanzstruktur und den tiefen Verschuldungsgrad stützt.

Fortschritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

HIAG hat im Berichtszeitraum auch konsequent die Ziele ihrer Nachhaltigkeitsstrategie weiterverfolgt. Seit Mitte April verfügt das «Papieri-Areal» über eine 4'500 m² grosse Photovoltaikanlage. Diese befindet sich auf dem fertiggestellten Neubau von «Librec» und wurde von HIAG Solar realisiert. Die neue Anlage ermöglicht es, nicht nur «Librec» mit Solarstrom zu versorgen, sondern auch überschüssige Energie direkt in das Arealnetz der «Papieri» einzuspeisen. Mit der Inbetriebnahme einer weiteren Anlage von HIAG Solar in Kleindöttingen wurde das avisierte Ausbauziel von 6 MWp Leistung bis 2024 deutlich übertroffen. Diese Anlage ist mit einer Leistung von 1'170 kWp die grösste Anlage im Portfolio von HIAG Solar.

Leistungsfähige Organisation bildet Basis für den Erfolg

HIAG investiert weiterhin massgeblich in die Kulturentwicklung und fördert das Leben der Unternehmenswerte. Für die erfolgreiche Realisierung der attraktiven Projektpipeline ist eine professionelle und leistungsfähige Organisation Voraussetzung, in der alle Teams und Mitarbeitenden eng zusammenarbeiten und dabei die Unternehmensziele konsequent verfolgen.

Positive Zukunft auf Basis des bewährten Geschäftsmodells

Unsere Strategie mit den drei Geschäftsfeldern bewährt sich in herausfordernden Zeiten und lässt uns auch im aktuellen, nach wie vor von einigen Unsicherheiten geprägten Umfeld zuversichtlich in die Zukunft blicken. Eine weitere Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) dürfte die Finanzierungskosten weiter entlasten und sich auch positiv auf die Immobilienwerte und den Transaktionsmarkt auswirken. Die akute Wohnungsknappheit in einigen Regionen der Schweiz wird sich wohl aufgrund der nach wie vor hohen Zuwanderung akzentuieren, sodass für die laufenden Wohnbauprojekte von HIAG in Zürich, Cham und Wetzikon eine gute Nachfrage erwartet werden kann. Aufgrund der Resilienz der Schweizer Wirtschaft geht HIAG davon aus, dass die Mietnachfrage nach kommerziell genutzten Flächen auch im derzeit volatilen Umfeld anhält, wobei verkehrstechnisch gut erschlossene Lagen profitieren dürften.

Vor diesem Hintergrund erwartet HIAG ein insgesamt gutes Geschäftsjahr 2024, was auch eine Fortführung der bisherigen Dividendenpolitik unterstützt.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats



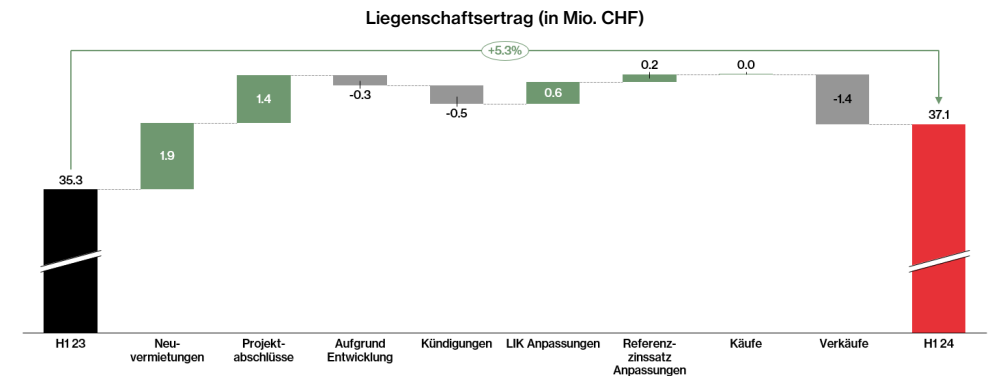
Marco Feusi
CEO

Geschäftsentwicklung

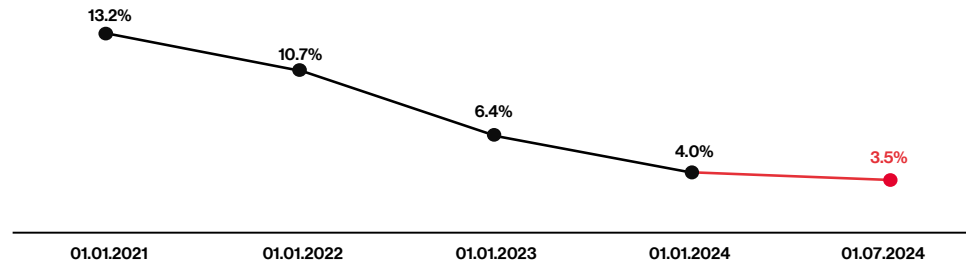
Der Liegenschaftsertrag konnte durch die Vermietung freier Flächen und den Abschluss von Immobilienprojekten um 5.3% auf CHF 37.1 Mio. (H1 2023: CHF 35.3 Mio.) gesteigert werden. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf ein Rekordtief von 3.5% (1.1.2024: 4.0%). Der Nettoerfolg aus Verkäufen von Stockwerkeigentumseinheiten übertraf mit CHF 11.1 Mio. (H1 2023: CHF 5.3 Mio.) den Vorjahreswert deutlich. In der Berichtsperiode erfolgten erwartungsgemäss keine Liegenschaftsverkäufe (H1 2023: CHF 14.3 Mio.). Der Wert des Gesamtportfolios stieg um 2.7% auf CHF 1.949 Mrd. Erneut führten Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zu positiven Wertänderungen, während das Bestandsportfolio sich stabil entwickelte. Unter Einbezug der Investitionen im Umfang von CHF 58 Mio. wurde das Immobilienportfolio insgesamt um netto CHF 11.6 Mio. (H1 2023: CHF -7.0 Mio.) aufgewertet. Das Finanzergebnis nahm auf CHF 7.5 Mio. (H1 2023: CHF 5.9 Mio.) zu, während der durchschnittlich bezahlte Zinssatz mit 1.7% um 0.3 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahrs lag. Die Fusion zweier Tochtergesellschaften mit einer Schwestergesellschaft per 1.1.2024 führt in den nächsten rund zwei Jahren zu einer erheblichen Reduktion der laufenden Steuern, was sich auch im ersten Halbjahr 2024 entsprechend positiv im Steueraufwand niederschlägt. Der Reingewinn im Berichtszeitraum betrug CHF 36.2 Mio. (H1 2023: CHF 22.1 Mio.), was einer Eigenkapitalrendite von 6.7% entspricht (H1 2023: 4.3%). Der Reingewinn vor Neubewertungen lag mit CHF 25.5 Mio. um 6.9% unter dem Vergleichswert, was sich hauptsächlich mit dem erfolgreichen Verkauf mehrerer nicht mehr strategiekonformer Liegenschaften im Vorjahr erklärt.

Liegenschaftsertrag weiter gesteigert und Leerstand erneut reduziert

Der Liegenschaftsertrag wurde gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.9 Mio. bzw. 5.3% auf CHF 37.1 Mio. (H1 2023: CHF 35.3 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben die erneute Reduktion des Leerstands von 4.0% per 1.1.2024 auf 3.5% per 1.7.2024 sowie erfolgreiche Projektabschlüsse und die damit verbundenen neuen Mietverträge in Biberist (SO), Windisch (AG) und Cham (ZG). Insgesamt führten die Projektabschlüsse zu einer Steigerung des Mietertrags gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.4 Mio. Die konsequent durchgesetzten Indexanpassungen bei Geschäftsmietverträgen und die Umsetzung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten führten zu Mehreinnahmen in der Höhe von CHF 0.8 Mio. Die Summe des weggefallenen Mietertrags aufgrund der im Vorjahr veräusserten Liegenschaften betrug CHF 1.4 Mio. Weiter fielen infolge von Kündigungen Mieterträge in der Höhe von CHF 0.5 Mio. und aufgrund des Baubeginns von Entwicklungsprojekten Mieterträge aus Zwischennutzungen in der Höhe von CHF 0.3 Mio. weg. Im Like-for-Like-Vergleich wurde der Liegenschaftsertrag um 9.8% gesteigert.



Leerstandsquote weiter abgebaut auf 3.5%



Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht zu auf 5.6% (2023: 5.4%) und die Nettorendite stieg auf 4.7% (2023: 4.2%).

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) blieb konstant bei 6.8 Jahren per 1.7.2024 (1.1.2024: 6.7 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1.7.2024 8.6 Jahre (1.1.2024: 9.0 Jahre).

Erfolgreicher Abschluss dreier Projekte und gute Fortschritte in der Immobilienentwicklung

Im Februar 2024 wurde der Bau der Minergie-Eco-zertifizierten Gewerbeliegenschaft «Librec» auf dem «Papiere-Areal» in Biberist (SO) abgeschlossen und das Objekt an die Mieterschaft übergeben. Die Liegenschaft ist mit einem langjährigen Mietvertrag an die auf das Batterie-Recycling spezialisierte Librec AG (Lithium-Ionen-Batterie-Recycling) vermietet.

Im gleichen Zeitraum wurde der Bau der in einer Holzhybrid-Konstruktion erstellten Liegenschaft «kessel haus» mit 24 Wohnungen und einem Anteil an kommerziellen Flächen fertiggestellt und damit die mehrjährige Entwicklung des historischen Kunzareals in Windisch (AG) abgeschlossen. Alle Flächen sind vermietet und konnten an die Mieter übergeben werden.

Die erste Etappe des Miet- und Stockwerkeigentumsprojekts «CHAMA» in Cham (ZG) konnte ebenfalls fristgerecht und im Budgetrahmen abgeschlossen und die vermieteten bzw. verkauften Einheiten an die Mieterinnen und Käufer übergeben werden. Die 87 Mietwohnungen stiessen auf sehr grosses Interesse, weshalb alle Einheiten bereits vor Fertigstellung vermietet werden konnten. Von den 52 Stockwerkeigentumseinheiten waren per Abschlusstag 42 Einheiten beurkundet und zwei reserviert respektive vom Verkaufsvolumen 84% beurkundet und 4% reserviert (per 31.12.2023: 65% beurkundet und 7% reserviert). HIAG erzielte mit dem Verkaufs- und Projektstand im ersten Halbjahr 2024 einen Ergebnisbeitrag aus Promotionen in der Höhe von CHF 11.1 Mio., was deutlich über dem Erfolg im ersten Halbjahr des Vorjahres liegt (H1 2023: CHF 5.3 Mio.). Die Baubewilligung für die zweite Etappe auf dem Areal in Cham (ZG) wurde im Berichtszeitraum rechtskräftig. Der Baustart der 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten ist im August erfolgt. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 100 Mio., wobei ein Verkaufserlös für die 73 Eigentumswohnungen von CHF 138 Mio. und ein künftiger jährlicher Mieterlös aus den 67 Mietwohnungen von CHF 2.6 Mio. erwartet wird.

Die in der zweiten Jahreshälfte 2023 begonnenen Bauten des befahrbaren Logistik- und Industriegebäudes «FAHRWERK» in Winterthur (ZH) und des 80 Meter hohen Wohnhochhauses «ALTO» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten kommen erwartungsgemäss voran. Für die beiden Projekte werden rund CHF 135 Mio. investiert. Die anvisierten Mieterlöse nach Fertigstellung belaufen sich beim Gebäude «FAHRWERK» ab dem Jahr 2025 auf CHF 2.3 Mio. und beim Hochhaus «ALTO» auf CHF 6.3 Mio. ab dem Jahr 2026.

Bei den Vorbereitungsarbeiten für die geplanten Bauprojekte auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) wurden im Berichtszeitraum neue Altlasten entdeckt. Dabei handelt es sich vorwiegend um per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS), die in verschiedenen Formen sowie in diversen Produkten und Anwendungen vorkommen. Gemäss den beauftragten Spezialisten wurde die Verschmutzung auf dem «Campus Reichhold» primär durch Brandübungen mit Feuerlöschschäumen verursacht. Die Untersuchungen und die nun anstehende Sanierung des verunreinigten Grundes verzögern den Baustart der Projekte um einige Monate und erfordern höhere Investitionen als ursprünglich eingeplant. Neben einem etablierten internationalen Betreiber eines Datacenters, der im Baurecht seine Immobilie in Eigenregie erstellen wird, bestehen Vereinbarungen für die Entwicklung eines Operationscenters für «Saviva», einem führenden Unternehmen im Bereich des Zustellgrosshandels, sowie für die Entwicklung eines Produktionsgebäudes für «Oerlikon Metco», einem führenden Anbieter von Oberflächenlösungen mit globaler Präsenz. Die erforderlichen Investitionen im Rahmen dieser Vereinbarungen belaufen sich auf insgesamt rund CHF 125 Mio. und die erwarteten Mieterträge und Baurechtszinsen summieren sich nach Fertigstellung auf CHF 7.1 Mio. jährlich.

Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die Realisierung der mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich vorangetrieben. Darunter fällt unter anderem das Schönau-Areal in Wetzikon (ZH), wo der Quartierplan im Frühling rechtskräftig wurde und konkrete Bauprojekte ausgearbeitet werden. In Frauenfeld (TG) wurde das Projekt «Walzmühlehaus» optimiert und rechtskräftig bewilligt.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 297 Mio. Der zusätzlich erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 18 Mio. und aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein zusätzlicher Erlös in der Höhe von rund CHF 158 Mio. angestrebt.

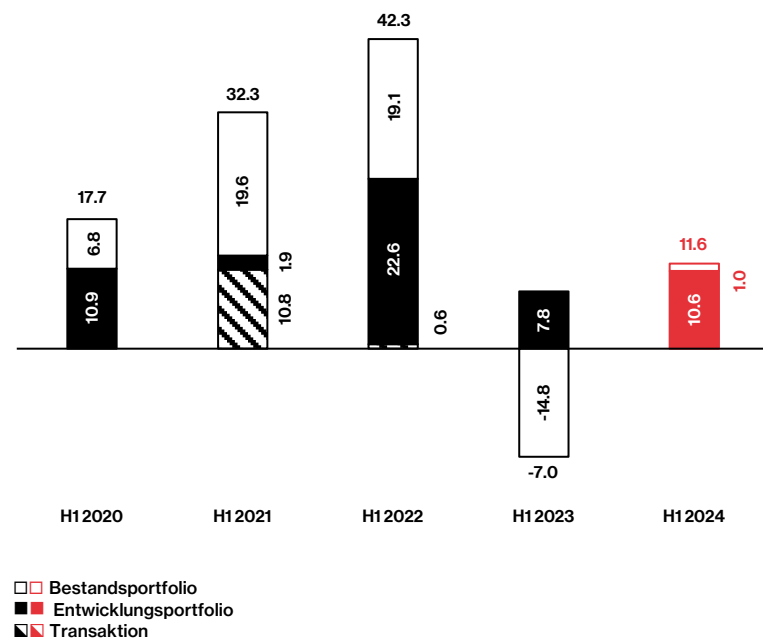
Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 307 Mio. umfasst gegen 78'100 m² Nutzfläche und entspricht einem potenziellen jährlichen Mietertrag von über CHF 16 Mio. sowie Erlösen aus dem Verkauf von Promotionseinheiten von rund CHF 130 Mio. Langfristig besteht im Entwicklungsportfolio weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 2.5 Mrd. Das Mietertragspotenzial daraus liegt bei CHF 100 Mio. bis CHF 120 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei CHF 650 Mio. bis CHF 700 Mio.

Weitere Wertsteigerungen im Entwicklungsportfolio

Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres, das noch von steigenden Zinsen geprägt war, hat sich das Zinsumfeld für HIAG mittlerweile deutlich verbessert. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) reduzierte den Leitzins im ersten Halbjahr 2024 in zwei Schritten von 1.75% auf 1.25%, wobei bis Ende Jahr mit einer weiteren Leitzinssenkung gerechnet wird. Neben der Entlastung der Finanzierungskosten stützt diese Zinsentwicklung auch die Immobilienwerte, weshalb der Wert des Bestandsportfolios mit einer Veränderung um CHF 1.0 Mio. bzw. 0.1% stabil blieb (H1 2023: Abwertung von CHF 14.8 Mio. bzw. -1.3%). Die Fortschritte bei den Projektentwicklungen führten trotz der zu erwartenden höheren Investitionen auf dem «Campus Reichhold» insgesamt zu einer Aufwertung von CHF 10.6 Mio. bzw. 1.3% (H1 2023: Aufwertung von CHF 7.8 Mio. bzw. 1.1%).

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio stieg um 4 Basispunkte auf 3.37% (31.12.2023: 3.33%). Der nominale Diskontierungssatz stieg ebenfalls um 4 Basispunkte auf 4.66% (31.12.2023: 4.62%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte erwartet

Im Berichtszeitraum des laufenden Jahres wurden erwartungsgemäss keine Liegenschaften verkauft, nachdem im ersten Halbjahr des Vorjahres zwei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in Cham (ZG) und in Meyrin (GE) mit einem Bilanzwert von über CHF 90 Mio. und einem Erfolg von über CHF 14.3 Mio. verkauft worden waren. In der zweiten Jahreshälfte wird mit einzelnen Verkäufen kleinerer Liegenschaften gerechnet.

Bewilligungsverfahren für Übertrag des Metall-Recycling-Geschäfts an die Thommen Group am Laufen

Wie bereits in der Berichterstattung zum Jahresabschluss 2023 kommuniziert, soll das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA auf dem Areal in Lancy (GE) rückwirkend per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die den Betrieb bereits bisher operativ führt. Der Übernahmevertrag mit der Thommen Group sieht vor, dass sämtliche für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven übertragen werden und das gesamte Personal (per 30.06.2024: 14 Personen, per 30.06.2023: 14 Personen) von der Thommen Group übernommen wird. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG. Mit der Thommen Group wurde für den betroffenen Teilbereich des Areals ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Thommen Group benötigt für das Betreiben des Metall Recycling Geschäfts in ihrem Namen eine Bewilligung der Behörden in Genf, die noch ausstehend ist. Mit der Erteilung dieser Bewilligung wird in der zweiten Jahreshälfte gerechnet. Aus diesem Grund wurde per Bilanzstichtag das Metall-Recycling-Geschäft weiterhin im konsolidierten Abschluss der HIAG ausgewiesen.

Übriger Ertrag sowie Betriebs- und Verwaltungsaufwand im üblichen Rahmen

Der übrige Ertrag lag mit CHF 4.5 Mio. auf Vorjahresniveau (H1 2023: CHF 4.6 Mio.) und damit im erwarteten Bereich. Der übrige Ertrag war mit CHF 4.3 Mio. weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA getrieben. Der korrespondierende Material- und Personalaufwand des Metall-Recycling-Geschäfts summierte sich im Berichtszeitraum auf CHF 3.3 Mio. (H1 2023: CHF 2.6 Mio.).

Im Betriebsaufwand über CHF 22.1 Mio. (H1 2023: 14.9 Mio.) enthalten ist der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts «Columbus» in Cham (ZG), der sich mit CHF 17.9 Mio. (H1 2023: CHF 10.1 Mio.) anhand des Verkaufsstands und des Baufortschritts bemisst. Die im Betriebsaufwand ebenfalls enthaltenen Aufwendungen für den Unterhalt, die Reparaturen und den Betrieb der Immobilienanlagen von CHF 3.8 Mio. bewegten sich mit 10.7% des Liegenschaftsertrags leicht unter Vorjahresniveau (H1 2023: 12.4%) und im üblichen Rahmen. Die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.4 Mio. (H1 2023: CHF 0.4 Mio.) liegen auf Vorjahresniveau.

Per Bilanzstichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe (inkl. Jaeger et Bosshard SA) insgesamt 91 Mitarbeitende (30.06.2023: 80 Mitarbeitende) entsprechend 84.6 FTE (30.06.2023: 75 FTE). Das weitere In-sourcing der Liegenschaftsbewirtschaftung und generell der Ausbau des Personals zur Stärkung der Organisation aufgrund des Unternehmenswachstums führte zu einem Anstieg der Personalaufwendungen um 9.8% auf CHF 8.2 Mio. (H1 2023: CHF 7.4 Mio.). Durch die vollständig interne Liegenschaftsbewirtschaftung werden entsprechend externe Verwaltungshonorare eingespart.

Der restliche Verwaltungsaufwand exkl. Materialaufwand in der Höhe von CHF 3.2 Mio. (H1 2023: CHF 3.6 Mio.) lag unter dem Vorjahresniveau. Inklusive dem Personalaufwand und Materialaufwand betrug der Verwaltungsaufwand im Berichtszeitraum CHF 13.9 Mio., ein Plus von 6.8% gegenüber der Vergleichsperiode (H1 2023: CHF 13.0 Mio.).

Guter Geschäftsgang widerspiegelt sich in höherem Reingewinn – positiver Steuereffekt

Der EBIT lag mit CHF 45.7 Mio. um 32.6% deutlich über Vorjahr (H1 2023: CHF 34.5 Mio.). Das erfreuliche Bewertungsergebnis sowie die höheren Liegenschaftserträge und der höhere Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum vermochten den hohen Erfolg aus dem Verkauf nicht mehr strategiekonformer Liegenschaften im Vorjahr mehr als zu kompensieren. Auch die Kostendisziplin unterstützte das gute Geschäftsergebnis.

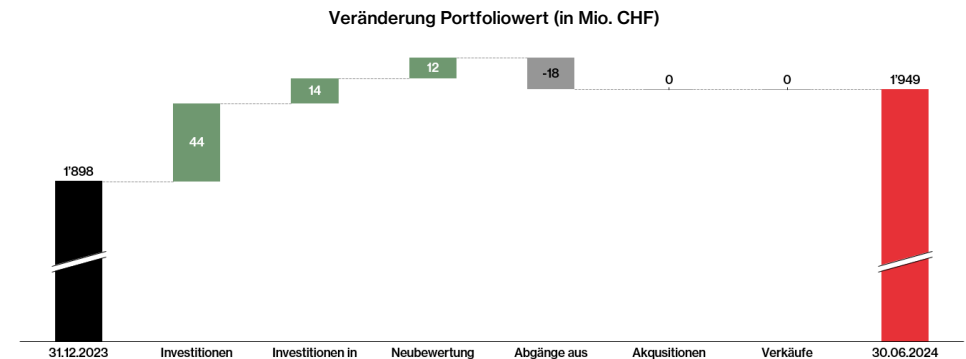
Die fälligen fest verzinslichen Finanzierungen mussten im vergangenen und im laufenden Jahr erwartungsgemäss zu höheren Zinsen refinanziert werden, was sich entsprechend im Finanzaufwand niederschlägt. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungen konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 63 Mio. reduziert werden, wobei der korrespondierende durchschnittlich bezahlte Zinssatz im Berichtszeitraum mit 1.7% um 0.3% höher lag. Insgesamt erhöhte sich das Finanzergebnis um CHF 1.7 Mio. auf CHF 7.5 Mio. (H1 2023: CHF 5.9 Mio.).

Die rückwirkend per 1.1.2024 durchgeführte Fusion der Tochtergesellschaften HIAG Immobilien AG und der HIAG Real Estate AG mit der HIAG Immobilien Schweiz AG führt durch die vorhandenen steuerlich akzeptierten Verlustvorträge bereits im ersten Halbjahr sowie in den kommenden zwei Jahren zu deutlichen und liquiditätswirksamen Steuerersparnissen. Die Ertragssteuern in der Höhe von CHF 2.0 Mio. (H1 2023: CHF 6.5 Mio.) setzen sich damit weitgehend aus latenten Steuern zusammen.

HIAG steigerte den Reingewinn im Halbjahresvergleich deutlich um 63.5% auf CHF 36.2 Mio. (H1 2023: CHF 22.1 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn mit CHF 25.5 Mio. um 6.9% unter dem Vorjahreswert (H1 2023: CHF 27.4 Mio.). Dies ist primär auf den hohen Verkaufserfolg von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften im Vorjahr zurückzuführen.

Portfoliowert durch Investitionen und Aufwertungen gesteigert

Der Wert des Immobilienportfolios nahm aufgrund der Investitionen in die Immobilienprojekte und der positiven Neubewertungseffekte im Berichtszeitraum um 2.7% respektive CHF 51.4 Mio. auf CHF 1.949 Mrd. (31.12.2023: CHF 1.898 Mrd.) zu.



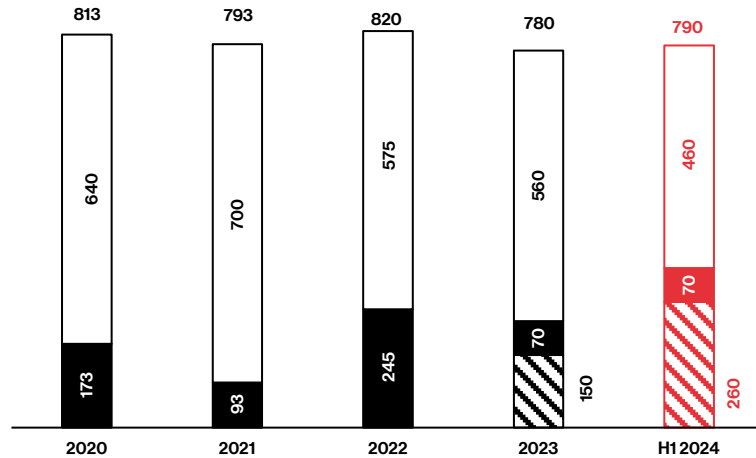
Grosse finanzielle Flexibilität mit solider Bilanzstruktur

Die im Mai 2024 ausgelaufene Anleihe über CHF 150 Mio. wurde über die Syndikatskreditlinie (CHF 100 Mio.) und über neu eingesetzte Private Placements (CHF 50 Mio.) refinanziert. Die Private Placements wurden mit kurzfristigen Laufzeiten und attraktive Margen abgeschlossen, die deutlich unter den Spreads der HIAG-Anleihen liegen. Per Bilanzstichtag waren insgesamt drei Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 410 Mio. emittiert (31.12.2023: CHF 560 Mio.).

Von der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten, kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. ist mit CHF 260 Mio. per Stichtag rund die Hälfte benutzt. Damit besitzt HIAG weiterhin einen komfortablen Finanzierungsspielraum, um die laufenden und mittelfristigen Immobilienprojekte zu realisieren. Durch den Syndikatskredit wurde bereits im vergangenen Jahr das Hypothekarvolumen deutlich auf CHF 70 Mio. reduziert.

Für das aktive Zinsmanagement setzt HIAG auch Zinssatzswaps ein, wobei stets auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird. Das aktuelle Volumen der ausstehenden Zinssatzswaps beträgt CHF 150 Mio. (31.12.2023: CHF 150 Mio.).

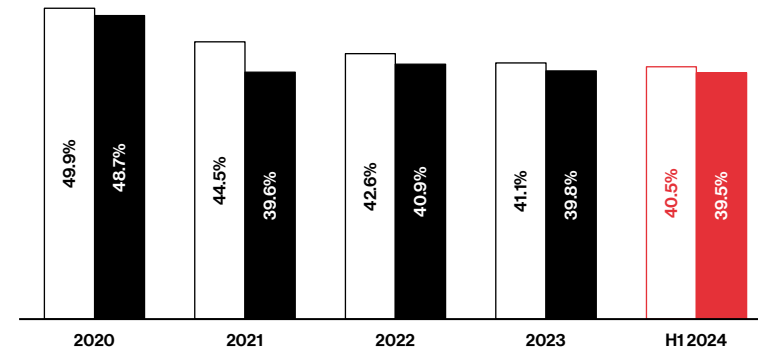
Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:



- Anleihen/Private Placements
- Hypotheken
- ▨ Syndikatskredit

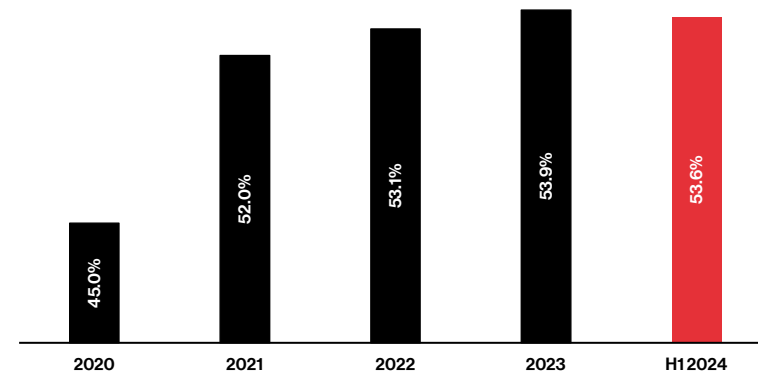
Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.7% leicht höher als im Gesamtjahr 2023 mit 1.6%. Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 2.7 Jahre (31.12.2023: 3.2 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 3.5 Jahre (31.12.2023: 3.4 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) betrug per Stichtag 40.5% brutto bzw. 39.5% netto, was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt (31.12.2023: LTV netto 39.8%) und deutlich unter der selbst definierten Obergrenze von 45% lag.



- LTV-Ratio brutto
- LTV-Ratio netto

Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag mit 53.6% (31.12.2023: 53.9%) weiterhin auf sehr komfortablem Niveau. Im ersten Halbjahr erfolgte eine Ausschüttung an die Aktionäre von CHF 31.3 Mio.





Finanzbericht

Finanzbericht	16
Konsolidierte Bilanz	17
Konsolidierte Erfolgsrechnung	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	18
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	18
Konsolidierte Segmentberichterstattung	19
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	19
Alternative Performance-Kennzahlen	32

Konsolidierter Halbjahresabschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		20'533	25'300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2'434	3'445
Vertragsaktiven	2	14'105	41'274
Übrige kurzfristige Forderungen		14'611	12'745
Vorräte		340	237
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		80	62
Liegenschaften zum Verkauf	3	52'314	19'609
Aktive Rechnungsabgrenzung		7'053	6'724
Umlaufvermögen		111'469	109'394
Übrige langfristige Forderungen		4'723	4'330
Immobilienanlagen	4	1'896'777	1'878'073
Immaterielles Anlagevermögen		791	907
Übriges Anlagevermögen		450	598
Finanzanlagen		6'993	6'993
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'960	1'568
Anteile an assoziierten Unternehmen		647	624
Übrige langfristige Aktiven		1'515	1'789
Anlagevermögen		1'913'856	1'894'882
Aktiven		2'025'325	2'004'276

in TCHF		30.06.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	50'000	150'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13'411	16'977
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		12'646	11'474
Kurzfristige Rückstellungen	6	4'062	1'782
Steuerverbindlichkeiten		10'907	12'701
Passive Rechnungsabgrenzung		22'620	13'530
Kurzfristiges Fremdkapital		113'646	206'463
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	740'000	630'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		586	616
Langfristige Rückstellungen	6	1'150	3'173
Latente Steuern		84'799	82'885
Langfristiges Fremdkapital		826'535	716'674
Fremdkapital		940'181	923'137
Aktienkapital	14	10'120	10'120
Kapitalreserven		123'811	147'312
Eigene Aktien		-1'392	-1'311
Gewinnreserven		952'605	925'019
Eigenkapital		1'085'144	1'081'139
Passiven		2'025'325	2'004'276



Konsolidierte Erfolgsrechnung¹

in TCHF		H1 2024	H1 2023
Liegenschaftsertrag	7	37'131	35'252
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	4.1	11'585	-6'994
Ertrag aus Verkauf Promotionen		29'018	15'431
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		-275	14'340
Übriger Betriebsertrag	8	4'519	4'593
Total Betriebsertrag		81'978	62'623
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	9	-2'121	-2'346
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	10	-1'708	-2'008
Baurechtszinsen		-409	-438
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen		-17'895	-10'101
Materialaufwand		-2'509	-1'909
Personalaufwand	11	-8'183	-7'450
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand		-1'770	-2'413
Sonstiger Verwaltungsaufwand		-1'404	-1'215
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-35'998	-27'879
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		45'980	34'744
Abschreibungen		-279	-282
Betriebsergebnis (EBIT)		45'701	34'462
Finanzertrag	12	202	827
Finanzaufwand	12	-7'732	-6'701
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		23	19
Ergebnis vor Steuern (EBT)		38'193	28'607
Ertragssteuern	13	-2'003	-6'466
Reingewinn		36'191	22'141
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	4.00	2.19
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	4.00	2.19

¹ HIAG hat sich entschieden, die konsolidierte Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER ab dem Geschäftsjahr 2024 neu zu strukturieren. Diese Umstellung der Gliederung soll einer erhöhten Transparenz dienen in dem u. a. die direkten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Immobilien klarer ersichtlich sind. Die Umstellung wurde im H1 2024 erstmalig umgesetzt. Die Vergleichsperiode H1 2023 wurde entsprechend angepasst. Diese Umstellung hat keinen Einfluss auf die ausgewiesenen Ergebnisse der Vorjahresperiode (EBITDA, EBIT, EBT, Reingewinn).

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 24	H1 23
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	54'218	10'879
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-36'322	86'356
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22'695	11'793
Effekte aus Währungsumrechnung	33	-9
Veränderung flüssige Mittel	-4'766	109'019
Flüssige Mittel am 01.01.	25'300	32'924
Veränderung flüssige Mittel	-4'766	109'019
Flüssige Mittel am 30.06.	20'533	141'943

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2023	10'120	170'419	-2'801	884'544	1'062'282
Dividende	-	-22'615	-	-6'663	-29'278
Zuteilung eigener Aktien	-	-356	1'048	-761	-69
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	622	622
Reingewinn	-	-	-	22'141	22'141
Eigenkapital am 30.06.2023	10'120	147'448	-1'753	899'883	1'055'698
Zuteilung eigener Aktien	-	-136	442	-	306
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	308	308
Reingewinn	-	-	-	24'827	24'827
Eigenkapital am 31.12.2023	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'139
Eigenkapital am 01.01.2024	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'140
Dividende	-	-23'505	-	-7'769	-31'274
Zuteilung eigener Aktien	-	-409	1'629	-931	289
Erwerb eigener Aktien	-	-	-1'710	-	-1'710
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	508	508
Zuweisung an die gesetzliche Kapitalreserve	-	413	-	-413	-
Reingewinn	-	-	-	36'191	36'191
Eigenkapital am 30.06.2024	10'120	123'811	-1'392	952'605	1'085'144

¹ Per 30. Juni 2024 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2023: 10'119'600 Namenaktien).

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Asset-Management (Bestand) mit der mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung und Hauswartung, die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis zur Realisierung (Entwicklung) sowie das Transaktionsmanagement zur laufenden Qualitätssteigerung des Immobilienportfolios und der Umsetzung der Kapitalrecycling-Strategie. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand», «Entwicklung» und «Transaktion» dargestellt.

Das Segment «Übrige» enthält die Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft aus der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA.

Da HIAG ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf geografische Segmentinformationen verzichtet.

Segmente 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	29'750	7'381	–	–	37'131
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	1'008	10'576	–	–	11'585
Ertrag aus Verkauf Promotionen	–	29'018	–	–	29'018
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	–	–	–275	–	–275
Übriger Betriebsertrag	–	–	–	4'519	4'519
Total Betriebsertrag	30'758	46'976	–275	4'519	81'978
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	–1'548	–297	–	–276	–2'121
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	–931	–636	–51	–90	–1'708
Baurechtszinsen	–384	–25	–	–	–409
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–	–17'895	–	–	–17'895
Materialaufwand	–	–	–	–2'509	–2'509
Personalaufwand	–2'771	–2'830	–463	–2'119	–8'183
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	–277	–174	–47	–1'272	–1'770
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–423	–346	–86	–549	–1'404
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	–6'334	–22'202	–647	–6'815	–35'998
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	24'423	24'773	–921	–2'296	45'980
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	23'415	14'197	–921	–2'296	34'395
Abschreibungen					–279
Finanzergebnis					–7'507
Ertragssteuern					–2'003
Reingewinn					36'191



Segmente 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	29'491	5'761	–	–	35'252
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	–14'771	7'777	–	–	–6'994
Ertrag aus Verkauf Promotionen	–	15'431	–	–	15'431
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	–	–	14'340	–	14'340
Übriger Betriebsertrag	696	300	–	3'598	4'593
Total Betriebsertrag	15'416	29'269	14'340	3'598	62'623
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	–1'695	–456	–	–196	–2'346
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	–1'082	–623	–3	–300	–2'008
Baurechtszinsen	–413	–25	–	–	–438
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–	–10'101	–	–	–10'101
Materialaufwand	–	–	–	–1'909	–1'909
Personalaufwand	–2'662	–1'916	–807	–2'065	–7'450
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	–1'008	–512	–14	–879	–2'413
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–608	–252	–4	–351	–1'215
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	–7'467	–13'884	–829	–5'700	–27'879
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	7'949	15'385	13'511	–2'102	34'744
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	22'720	7'608	13'511	–2'102	41'738
Abschreibungen					–282
Finanzergebnis					–5'855
Ertragssteuern					–6'466
Reingewinn					22'141

Aufzugebene Geschäftsbereiche

Das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA sollte per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die bereits vorgängig operationell den Betrieb führte. Aufgrund der noch fehlenden Betriebsbewilligung des Kantons Genf verzögerte sich der Übernahmeprozess. Bis Ende Geschäftsjahr 2024 sollte die Übernahme vollzogen sein. Gemäss vorgesehenem Übernahmevertrag mit der Thommen Group sollen alle für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven sowie das gesamte Personal (per 30.06.2024: 14 Personen, per 31.12.2023: 12 Personen) rückwirkend per Jahresbeginn 2024 überführt werden. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG.

Wesentliche Beiträge des Metall-Recycling-Geschäfts an das Segment «Übrige»

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Übriger Betriebsertrag	4'285	3'587
Total Betriebsertrag	4'285	3'587
Materialaufwand	–2'509	–1'909
Personalaufwand	–747	–655
Sonstiger operativer Aufwand	–471	–631
Total Betriebsaufwand	–3'727	–3'195
EBITDA Beitrag	558	392

Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte konsolidierte Halbjahresabschluss ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31, «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen», welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und in der Offenlegung zulässt, erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (True and Fair View) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Es wurde das gesamte Swiss GAAP-FER-Regelwerk angewandt.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben.

Der Halbjahresbericht wird in deutscher und englischer Sprache erstellt. Die deutsche Version ist alleine massgebend.

Konsolidierungskreis

Der konsolidierte Halbjahresabschluss umfasst alle Tochtergesellschaften der HIAG Immobilien Holding AG, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% beteiligt ist. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewandt, das heisst, Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100% übernommen und alle gruppeninternen Beziehungen eliminiert. Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Ergebnis werden in der Bilanz sowie in der Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Veränderungen bei den

Eigentumsanteilen an Tochtergesellschaften werden, vorausgesetzt, die Beherrschung bleibt bestehen, als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

Beteiligungen zwischen 20% und 50% Stimmrechts- und Kapitalanteil werden zum anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) einbezogen. Beteiligungen bis 20% sind in der konsolidierten Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen unter Finanzanlagen erfasst.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.2024 ¹ in %	Anteil 2023 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilien AG ²	10'000	–	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
HIAG Real Estate AG ³	400	–	100	Zürich
Léger SA	400	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG	1'000	49	49	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

² Die HIAG Immobilien AG wurde per 1. Januar 2024 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

³ Die HIAG Real Estate AG wurde per 1. Januar 2024 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Baurecht.

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, eine etablierte Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist, die Solarstromproduktion auf den Liegenschaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig auszubauen. HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Kauf/Verkauf von Liegenschaften.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Dabei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach gruppeneinheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrechnet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill oder Badwill bezeichnet. Ein allfälliger Goodwill bzw. Badwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet bzw. gutgeschrieben. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle über das akquirierte Unternehmen.

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr fanden keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt.

Umrechnung Fremdwährungen

Sämtliche Gesellschaften im Konsolidierungskreis der HIAG-Gruppe haben Schweizer Franken als Funktionalwährung. Folglich ergeben sich keine Effekte aus der Umrechnung von Fremdwährungen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Die Basis für die Erstellung des konsolidierten Halbjahresabschlusses der HIAG Immobilien Holding AG bilden die aktuellen Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER).

Durch die Rundung auf volle Tausend CHF kann es bei der Addition und Subtraktion der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

«Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» und «Übrige kurzfristige Forderungen» sind zu ihrem realisierbaren Wert ausgewiesen. Forderungen, deren Einbringbarkeit als gefährdet beurteilt wird, werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Einzelwertberichtigungen ausgewiesen.

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag und Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. «Verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag» werden zum letzten verfügbaren Marktwert vor Umgliederung oder, sollte dieser tiefer sein, zum Verkaufspreis bewertet. «Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden», werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet oder zum Netto-Marktwert, sofern dieser tiefer ist. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ausfällt, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Zusätzlich sind dabei die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien der Vertragsaktiven und des Ertrags aus Verkauf Liegenschaften zu beachten (Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC)).

Vertragsaktiven

Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet. Die Nettopositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsaktiven» ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten erfasst. In der Folgebewertung werden sie zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwerts für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Auf- und Abwertungen werden in der Erfolgsrechnungsposition «Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen» erfasst. Das Portfolio wird vom Management laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten analysiert. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Ausgaben werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt. Die Resultate aus diesen Berichten werden mit Eintretenswahrscheinlichkeiten gewichtet und der Zeitpunkt der Ausgaben mit dem Entwicklungshorizont abgestimmt. Ab diesem Bericht werden diese Beträge nicht mehr von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen, sondern direkt in die jeweiligen Bewertungen der unabhängigen Experten integriert und darin wie die restlichen Investitionen behandelt. Für den finanziellen Einfluss dieser Änderung wird auf die Ausführungen zu den Immobilienanlagen im Anhang dieses Berichts verwiesen.

Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandsliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandsliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche Entwicklungsplanungen vorangetrieben werden.

Liegenschaften im Bau

Liegenschaften, die sich zum Bilanzierungszeitpunkt in Bau befinden, werden unter «Liegenschaften im Bau» dargestellt. Die Bilanzierung unter Liegenschaften im Bau erfolgt mit Vergabe der ersten Arbeiten und endet mit Abschluss des Bauprojekts beziehungsweise dessen Bezugsbereitschaft.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst, im Anhang offenzulegen. HIAG setzt derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swap) zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird nur vorgenommen, wenn keine enge gegenseitige Korrelation (Effektivität) existiert. Bei gegebener Effektivität wird das Absicherungsgeschäft ausserbilanziell im Anhang offengelegt. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

Das «Übrige Anlagevermögen» und das «Immaterielle Anlagevermögen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen ab dem Zeitpunkt der Nutzung bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 5 Jahre
Anlagen Jaeger et Bosshard SA	5 bis 15 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden erhöhte Abschreibungen vorgenommen.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypotheken und feste Vorschüsse, die innert zwölf Monaten nicht zurückbezahlt, sondern erneuert werden, sind im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» bilanziert. Transaktionskosten von Anleihen und des Syndikatskredits sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

Zur Abdeckung der erkennbaren Risiken und Verpflichtungen werden Rückstellungen gebildet. Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die auf ein Ereignis in der Vergangenheit zurückzuführen ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann. Die Höhe der Rückstellungen richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss zur Deckung des Risikos beziehungsweise der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurzfristig oder langfristig ausgewiesen.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie zum Beispiel Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern mietfreie Perioden gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst. Die Erlöse aus Stromverkauf werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen erfasst.

Übriger Betriebsertrag

Im «Übrigen Betriebsertrag» werden alle Erträge erfasst, die nicht einer anderen Ertragskategorie zugeordnet werden können. Darunter fallen einmalige und nicht wiederkehrende Erträge (zum Beispiel aus dem Verkauf von nicht mehr verwendeten Sachanlagen oder Versicherungsleistungen). Ebenfalls darunter fallen Erträge aus sonstigen Geschäftsbereichen, die nicht zur Kerntätigkeit der Gruppe gehören (wie Dienstleistungen gegenüber Dritten im Bereich der Personalvorsorge oder Erträge aus dem Metall-Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA). Sie werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen an die Drittpartei oder bei Übergang von Nutzen und Risiken erfasst.

Vorräte und Materialaufwand

Durch den Kauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA weist der konsolidierte Abschluss Vorräte und Materialaufwände aus. Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Netto-Marktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen, wird auf den tieferen der beiden Beträge wertberichtigt.

Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

Der Unterhaltsaufwand umfasst nicht wertvermehrende Investitionen und wird der Erfolgsrechnung belastet.

Finanzergebnis

Diese Position enthält Zinserträge und -aufwendungen, Kursdifferenzen, Gewinne und Verluste auf Wertschriften und Finanzanlagen und sonstige Finanzaufwendungen und -erträge.

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden per Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, werden Rückstellungen gebildet.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'600	3'599
Wertberichtigung	-166	-155
Total	2'434	3'445



2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfortschritt	Erhaltene Zahlungen	Total
Buchwert per 01.01.2023	13'764	-5'024	8'740
Erfasste Erlöse	40'876	-	40'876
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-8'342	-8'342
Buchwert per 31.12.2023	54'640	-13'366	41'274
Buchwert per 01.01.2024	54'640	-13'366	41'274
Erfasste Erlöse	29'018	-	29'018
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-56'187	-56'187
Buchwert per 30.06.2024	83'658	-69'553	14'105

Die Veränderung der ausgewiesenen Vertragsaktiven resultierte aus dem Projektfortschritt der Stockwerkeigentumsprojekte und der damit verbundenen Umsatzerfassung abzüglich der erhaltenen Anzahlungen.

3 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Stockwerkeigentumsprojekte
Bestand per 01.01.2023	30'383
Investitionen	16'516
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-27'290
Bestand per 31.12.2023	19'609
Bestand per 01.01.2024	19'609
Umgliederungen	36'528
Investitionen	14'072
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-17'895
Bestand per 30.06.2024	52'314

Stand per 30. Juni 2024

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	67'222	in Ausführung	2024	97%	84%
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 2»	2024	94'628	in Ausführung	2026	44%	0%

Stand per 31. Dezember 2023

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	66'480	in Ausführung	2024	84%	65%

4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2023	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Reklassifikationen	1'176	35'790	-36'966	-
Zugänge	4'307	22'945	63'261	90'512
Abgänge	-	-106'517	-	-106'517
Veränderung aus Neubewertung	5'283	-33'738	26'536	-1'919
Bestand per 31.12.2023	186'223	1'462'731	229'121	1'878'073
Bestand per 01.01.2024¹	228'993	1'419'961	229'121	1'878'073
Reklassifikationen	-26'452	-	26'452	-
Umgliederungen ²	-36'528	-	-	-36'528
Zugänge	3'926	3'925	35'796	43'647
Veränderung aus Neubewertung	-9'018	6'325	14'278	11'585
Bestand per 30.06.2024	160'920	1'430'210	305'647	1'896'777

¹ Per 31.12.2023 wurden die Grundstücke auf dem Reichhold-Areal in Hausen/Lupfig AG. unter der Kategorie «Liegenschaften» geführt, wobei in diesem Fall die Kategorisierung «Unbebaute Grundstücke» passender wäre. Aus diesem Grund wurde rückwirkend per 01.01.2024 eine entsprechende Reklassifikation vorgenommen. Die Umgliederung hat keinen Einfluss auf das Gesamttotal der Immobilienanlagen per 01.01.2024.

² Die Umgliederung betrifft eine Liegenschaft zum Verkauf in Cham, welche von den Immobilienanlagen in das Umlaufvermögen (Liegenschaften zum Verkauf) umgegliedert wurde.

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.50% bis 5.30% (31. Dezember 2023: 2.50% bis 5.30%).

Die effektiven Anschaffungskosten sind aufgrund der teilweise sehr lange zurückliegenden Anschaffungszeitpunkte und Investitionen in einzelnen Fällen nicht zuverlässig ermittelbar. Aus diesem Grund wird auf deren Angabe verzichtet.

Wesentliche Bewegungen 1. Halbjahr 2024

Liegenschaft	TCHF	Kategorie	Art
Cham, Lorzenparkstrasse 15–39	13'022	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Altstetten, Freihofstrasse 25	12'995	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Winterthur, Technoramastrasse 15	6'088	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Cham, Nord Etappe 2 (Rendite)	2'692	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Cham, Nord Etappe 2 (Rendite)	–36'528	Unbebaute Grundstücke	Umgliederung

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	30.06.2024		31.12.2023	
Industrie / Gewerbe	618'273	32.6%	694'484	37.0%
Bauland	478'376	25.2%	384'227	20.5%
Verkauf	211'830	11.2%	211'420	11.2%
Büro	207'413	10.9%	208'715	11.1%
Wohnen	194'814	10.3%	192'994	10.3%
Distribution / Logistik	113'769	6.0%	114'337	6.1%
Wohn- / Geschäftsliegenschaft	43'749	2.3%	43'203	2.3%
Übrige	28'553	1.5%	28'693	1.5%
Total	1'896'777	100.0%	1'878'073	100.0%

¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	30.06.2024		31.12.2023	
Zürich	613'627	32.3%	584'275	31.1%
Aargau	450'662	23.8%	457'036	24.3%
Genf	231'297	12.2%	231'024	12.3%
Solothurn	152'539	8.0%	145'699	7.8%
Zug	142'761	7.5%	156'390	8.3%
Basel-Landschaft	122'508	6.5%	122'217	6.5%
St. Gallen	65'461	3.5%	65'437	3.5%
Übrige	117'922	6.2%	115'995	6.2%
Total	1'896'777	100.0%	1'878'073	100.0%

Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in den obigen Tabellen ohne die Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA STWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

Pfandsicherungen auf Hypotheken

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	80'100

4.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	1'008	-14'769
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	10'576	7'775
Total	11'585	-6'994

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

Per 30. Juni 2024

Bestandsportfolio in TCHF	
Neuchâtel, Rue du Plan 30	1'392
Windisch, Spinnererkönig	1'220
Niederhasli, Industriestrasse 24/26/28/40	570
Carouge, Rue Baylon 13/15	400
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 1	-743

Entwicklungsportfolio in TCHF	
Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	5'058
Altstetten, Freihofstrasse 25	4'785
Biberist, Kopfbau Halle 1	2'674
Hausen-Lupfig, B2 Nord Teil (GTR)	-2'335
Hausen-Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	-7'733

Per 30. Juni 2023

Bestandsportfolio in TCHF	
Dietikon, Riedstrasse 3	3'059
Meyrin, Route du Nant d'Avril 150, Hive II	-1'880
Kleindöttingen, Industriestrasse 39-41	-1'919
Dietikon, Riedstrasse 5	-2'020
Goldach, Langgrütstrasse 19	-2'069

Entwicklungsportfolio in TCHF	
Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	8'751
Altstetten, Freihofstrasse 25	6'358
Cham, Parzelle 3165 CHAMA Etappe 2	2'721
Niederhasli, Mandachstrasse 50-56	-1'440
Lancy, Route des Jeunes 20/24/26	-5'779

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) stieg per 30. Juni 2024 auf 3.37% (31. Dezember 2023: 3.33%).



5 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Kurzfristige Anleihen	50'000	150'000
– davon Private Placements	50'000	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	50'000	150'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	70'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	260'000	150'000
Langfristige Anleihen	410'000	410'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	740'000	630'000
Total	790'000	780'000

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, welche innerhalb von zwölf Monaten fällig sind.

Die im Mai 2024 ausgelaufene Anleihe über TCHF 150'000 wurde über die Syndikatskreditlinie (TCHF 100'000) und über neu eingesetzte Private Placements (TCHF 50'000) refinanziert.

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, deren Fälligkeit per Bilanzstichtag über zwölf Monate lag.

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 40.5%. (31. Dezember 2023: 41.1%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 39.5% (31. Dezember 2023: 39.8%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.7% (31. Dezember 2023: 1.6%).

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2024

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten»	2.6%
Syndikatskredit	260'000	CHF	25.08.2028	1.88%
Anleihen	460'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
– davon Private Placements	50'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 1.82% und 1.90%
Total	790'000			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2023

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten»	2.6%
Syndikatskredit	150'000	CHF	25.08.2028	Ø 2.38%
Anleihen	560'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
Total	780'000			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 30.06.2024

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

Eckwerte	Private Placement	Private Placement	Private Placement
Volumen	TCHF 20'000	TCHF 15'000	TCHF 15'000
Laufzeit	(08.05.2024– 08.11.2024)	(06.05.2024– 06.08.2024)	(29.04.2024– 29.07.2024)
Zinssatz	1.848%	1.895%	1.82%
Valorennummer	132'085'366	132'085'341	132'085'354
ISIN	CH1320853661	CH1320853414	CH1320853547

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019– 08.05.2024)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 30.06.2024

in TCHF		Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028	
– davon bezogen per 30.06.2024	260'000		1.88%
– davon verfügbar per 30.06.2024	240'000		

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2023

in TCHF		Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028	
– davon bezogen per 31.12.2023	150'000		Ø 2.38%
– davon verfügbar per 31.12.2023	350'000		

TCHF 150'000 der bezogenen Linie sind an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 17).

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 30.06.2024	31.12.2023	Zinsbindung 30.06.2024	31.12.2023
2024	–	–	110'000	–
2025	–	–	60'000	60'000
2026	–	–	–	–
2027	70'000	70'000	160'000	160'000
2028	260'000	150'000	–	–
Total	330'000	220'000	330'000	220'000

6 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2023	2'326	1'150	1'327	4'803
Bildung	600	–	696	1'296
Verwendung	–1'144	–	–	–1'144
Auflösung	–	–	–	–
Buchwert per 31.12.2023	1'782	1'150	2'023	4'955
– davon kurzfristig	1'782	–	–	1'782
– davon langfristig	–	1'150	2'023	3'173
Buchwert per 01.01.2024	1'782	1'150	2'023	4'955
Bildung	522	–	380	902
Verwendung	–646	–	–	–646
Auflösung	–	–	–	–
Buchwert per 30.06.2024	1'658	1'150	2'403	5'211
– davon kurzfristig	1'658	–	2'403	4'061
– davon langfristig	–	1'150	–	1'150

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Diese Arbeiten und die korrespondierenden Kosten sind bis auf die Altlastenbereinigung der Bodenplatten abgeschlossen. Die Altlastenbereinigung wird frühestens im zweiten Halbjahr 2025 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Halbjahr 2024 unverändert in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die «Sonstigen Rückstellungen» decken Risiken für Mehrkosten bei verkauften Liegenschaften (Stockwerkeigentum) sowie Aufwendungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben und Gleitzeiten von Mitarbeitern ab.

Die LTIP-Berechnung führte zu einer Erhöhung der entsprechenden Rückstellung von TCHF 380 (31. Dezember 2023: TCHF 696). Die Rückstellung LTIP wurde per 30. Juni 2024 von langfristigen Rückstellungen auf kurzfristige Rückstellungen umgegliedert, da die Auszahlung an die LTIP-Teilnehmer im ersten Halbjahr 2025 geplant ist.



7 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Mietertrag	36'515	34'588
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	619	530
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	-3	135
Total	37'131	35'252

Bedeutendste Mieter

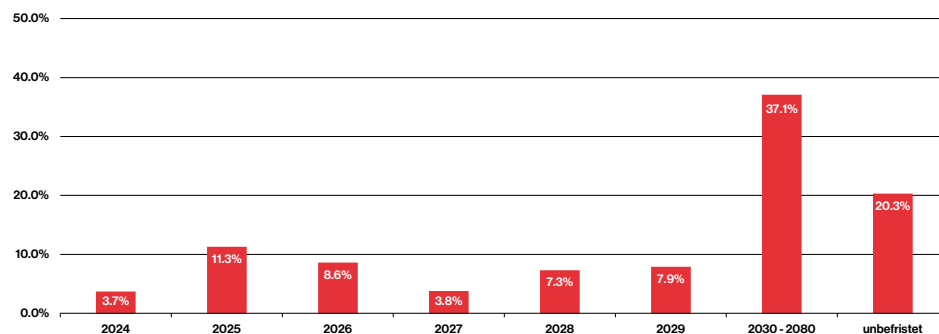
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag sind namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XL CH AG. Es gibt keine Veränderungen zum H1 2023.

Vom annualisierten Mietertrag entfielen	30.06.2024	30.06.2023
auf den grössten Mieter	4%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	13%
auf die fünf grössten Mieter	18%	20%
auf die zehn grössten Mieter	32%	35%

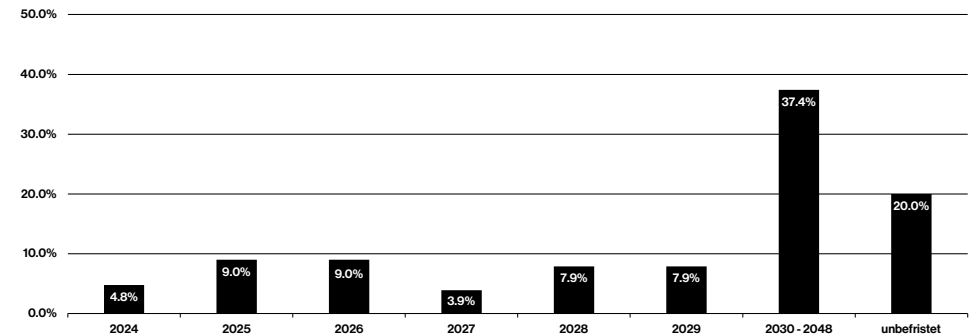
Fälligkeiten

Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01. Juli 2024



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01. Januar 2024



Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	30.06.2024	31.12.2023
Bestandsliegenschaften	3.5	3.6
Entwicklungsliegenschaften	3.6	5.8
Gesamtes Portfolio	3.5	4.0

8 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Dienstleistungen gegenüber Dritten	110	87
Ertrag aus Metall-Recycling	4'285	3'588
Sonstiger Betriebsertrag	124	918
Total	4'519	4'593

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der Jaeger et Bosshard SA.

9 Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2024	H1 2023 ¹
Unterhalt und Reparaturen	-2'121	-2'346
- davon Liegenschaften	-1'845	-2'146
- davon Jaeger et Bosshard SA	-276	-200

¹ Aufgrund der neuen Struktur der Erfolgsrechnung per 30.06.2024 kommt es zu Abweichungen gegenüber den publizierten Zahlen der Periode H1 2023.



10 Betriebsaufwand Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Versicherungen und Gebühren	-358	-443
Energieaufwand und Hauswartung	-898	-1'025
Vermarktungsaufwand	-142	-70
Verwaltungsaufwand	-134	-404
Übriger Liegenschaftsaufwand	-176	-66
Total	-1'708	-2'008

11 Personalaufwand

H1 2024 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-6'284	-563	-6'847
Sozialleistungen	-760	-100	-860
Übriger Personalaufwand	-391 ¹	-85	-476
Total	-7'435	-748	-8'183

¹ Davon Rabatt von TCHF 287 auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter und Geschäftsleitungsmitglieder der HIAG-Gruppe.

H1 2023 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-5'554	-415	-5'969
Sozialleistungen	-890	-68	-958
Übriger Personalaufwand	-341 ¹	-182	-523
Total	-6'785	-665	-7'450

¹ Davon Rabatt von TCHF 173 auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter und Geschäftsleitungsmitglieder der HIAG-Gruppe.

30.06.2024 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	77	70.6
- davon Portfolio-/Assetmanagement	6	6.0
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	24	22.1
- davon Entwicklung/Baumanagement	19	18.0
- davon Transaktion/Vermarktung	4	3.7
- davon Corporate	24	20.8
Jaeger et Bosshard SA ¹	14	14.0
Total	91	84.6

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

30.06.2023 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	66	61.0
- davon Portfolio-/Assetmanagement	6	5.8
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	21	18.3
- davon Entwicklung/Baumanagement	16	15.7
- davon Transaktion/Vermarktung	2	1.9
- davon Corporate	21	19.3
Jaeger et Bosshard SA ¹	14	14.0
Total	80	75.0

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

12 Finanzergebnis

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Wechselkursgewinn	33	-
Übriger Finanzertrag	169	827
Total Finanzertrag	202	827

Der «Übrige Finanzertrag» enthielt im H1 2023 die Kaufpreisanpassung aus der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» von TCHF 342 sowie Zinserträge aus Festgeldanlagen in der Höhe von Total TCHF 295.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-920	-1'890
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps	-1'776	-
Zinsaufwand Anleihen	-4'130	-4'296
Bankspesen	-90	-127
Wechselkursverlust	-	-10
Wertberichtigung Finanzanlagen	-	-19
Übriger Kapitalaufwand ¹	-816	-359
Total Finanzaufwand	-7'732	-6'701

¹ Enthält im Jahr 2024 die über die Laufzeiten verteilten Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 125 (Vorjahr: TCHF 121) sowie die ebenfalls über die Laufzeit verteilten Initialkosten und die Commitment Fee des Syndikatskredits in der Höhe von TCHF 617 (Vorjahr: TCHF 0).

Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.8% und 3.1% (H1 2023: zwischen 0.7% und 3.1%).

13 Steuern

13.1 Ertragssteuern

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Laufende Ertragssteuern	-89	-10'041
Veränderung latente Steuern	-1'914	3'576
Total	-2'003	-6'466

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 19.4% (H1 2023: 19.5%).

Die laufenden Ertragssteuern wurden im Wesentlichen durch die Fusion der beiden Tochtergesellschaften HIAG Immobilien AG und HIAG Real Estate AG mit ihrer Schwestergesellschaft der HIAG Immobilien Schweiz AG per 01.01.2024 beeinflusst, da die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge in den beiden Tochtergesellschaften nun vollumfänglich bei der HIAG Immobilien Schweiz AG berücksichtigt werden können.

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilienanlagen verkauft. Folglich entspricht die Veränderung latente Steuern der erfolgswirksamen Bildung von latenten Steuerverbindlichkeiten. Aufgrund der Verbuchungspraxis von HIAG, bei der die latenten Steuern über 30 Jahre hinweg mit 2% diskontiert werden, fielen die effektiv zu zahlenden Steuern bei den Verkäufen von Immobilienanlagen in der Vergleichsperiode höher aus als die Auflösung der korrespondierenden zurückgestellten latenten Steuern.

Aus diesen Gründen lag der Steueraufwand im Berichtszeitraum mit TCHF 2'003 trotz höherem EBT unter dem Steueraufwand der Vergleichsperiode (H1 2023: TCHF 6'466).

13.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	82'885	85'311
Erfolgswirksame Netto-Bildung	1'914	-
Erfolgswirksame Netto-Auflösung	-	-2'426
Latente Steuerverbindlichkeiten per 30.06.	84'799	82'885

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 1'914 erfolgswirksam gebildet (31. Dezember 2023: Auflösung TCHF 2'426). Die Bildung der Rückstellung in der Berichtsperiode stand hauptsächlich im Zusammenhang mit Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen und Neuklassierung von STWE zum Verkauf.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	-	-
Total	-	-

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 102'963 (31. Dezember 2023: TCHF 238'733). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betrugen per 30. Juni 2024 TCHF 13'188 (31. Dezember 2023: TCHF 37'431). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht sicher gegeben.

Die Abnahme der nicht aktivierten Verlustvorträge resultiert aus den Folgen der Fusion der HIAG Immobilien AG und der HIAG Real Estate AG mit der HIAG Immobilien Schweiz AG mit, namentlich durch die Verrechnung mit dem Ergebnis der HIAG Immobilien Schweiz AG sowie der mit der Fusion verbundenen steuerlichen Aufwertung der Beteiligungen durch die wiedereingebrachten Abschreibungen auf den Beteiligungen nach Art. 62 Abs. 4 DBG bzw. der kantonalen Bestimmung bei der HIAG Immobilien Holding AG und der Verrechnung dieser mit dem steuerlichen Verlustvortrag der HIAG Immobilien Holding AG.

14 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 30. Juni 2024 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2023: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 30. Juni 2024 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2023: TCHF 350).

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG ist gemäss Art. 3b der Statuten ermächtigt, bis zum 17. April 2029 jederzeit bis zur Obergrenze von TCHF 11'132 eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Erhöhung hat durch die Ausgabe von maximal 1'011'960 vollständig zu liberierenden neuen Namenaktien im Nennwert von CHF 1.00 zu erfolgen. Nach einer Nennwertveränderung gilt der neue Nennwert auch im Rahmen des Kapitalbandes.



Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	H1 2024	H1 2023
Reingewinn	36'191	22'141
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'102'683	10'098'779
Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	10'101'696	10'104'439
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	3.58	2.19
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	3.58	2.19
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	3.58	2.19
in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'169'943	1'164'024
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'085'144	1'081'139
in CHF	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	115.82	115.16
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	107.42	106.96

Sowohl per 30. Juni 2024 als auch per 30. Juni 2023 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

15 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

Die nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus operativem Leasing gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Bis 1 Jahr	833	571
Zwischen 2 und 4 Jahren	2'240	1'428
5 Jahre und mehr	634	219
Total	3'707	2'218

Die nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus operativem Leasing betreffen hauptsächlich die Mietverträge der HIAG Büros in Basel, Zürich und Genf.

16 Verpfändete Aktiven

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Marktwert der Liegenschaften	171'290	171'090
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	80'100	80'100

Bei den per Bilanzstichtag verpfändeten Aktiven handelt es sich um hinterlegte Schuldbriefe zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen.

17 Ausserbilanzgeschäfte

17.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 30.06.2024

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	433	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	–	573	Absicherung
Total	150'000	–	1'006	

Zinssatz-Swaps per 31.12.2023

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	312	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	65	–	Absicherung
Total	150'000	65	312	

Zinssatz-Swaps werden zur Zins-Absicherung von variabel verzinsten Finanzierungen verwendet.

18 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

Definition alternative Performance-Kennzahlen

Diese Seite erläutert im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendete Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

Reingewinn je Aktie

Reingewinn, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode

Loan to Value brutto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Loan to Value netto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

Soll-Mietertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

Annualisierter Liegenschaftsertrag

Dynamische Betrachtung des Liegenschaftsertrags: Jahresmiete basierend auf bestehenden Mietverträgen zu einem definierten Stichtag

Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Fälligkeiten gewichteten Finanzverbindlichkeiten, geteilt durch das Produkt der Finanzverbindlichkeiten, multipliziert mit dem Faktor 365

Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Zinssätzen gewichteten Finanzverbindlichkeiten, geteilt durch die Summe der durchschnittlichen Finanzverbindlichkeiten

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, welcher aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt

WAULT

Gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Anlehnung an die Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Gruppen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)

Operativer Gewinn

Unternehmensergebnis, bereinigt um die Wertänderung, den Erfolg aus Verkauf Liegenschaften, den Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen

Operativer Gewinn pro Aktie

Operativer Gewinn, geteilt durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Unternehmensspezifischer operativer Gewinn

Operativer Gewinn, bereinigt um unternehmensspezifische Anpassungen

Adjustiertes Eigenkapital (NAV)

Eigenkapital, bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften zum Verkauf, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Adjustiertes Eigenkapital (NAV), geteilt durch die Anzahl ausstehender Aktien

Bruttorendite Bestandsliegenschaften

Durchschnittliche Soll-Mieterträge der Bestandsliegenschaften im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Nettorendite Bestandsliegenschaften

Vereinnahmter Liegenschaftsertrag der Bestandsliegenschaften abzüglich der Liegenschaftsbezogenen Aufwände im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	36'191	22'141
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-11'585	6'994
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	275	-14'340
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften zum Verkauf	-11'123	-5'330
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaften zum Verkauf	2'127	317
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	-3	4'819
Latente Steuern aus Neubewertung	915	-1'717
Operativer Gewinn	16'797	12'884
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	10'102'683	10'098'779
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.66	1.28
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-261	-789
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	16'536	12'095
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.64	1.20

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'085'144	1'081'139
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'085'144	1'081'139
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Liegenschaften zum Verkauf	49'998	15'045
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n/a	n/a
Latente Steuern	84'799	82'885
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'219'941	1'179'069
Anzahl ausstehender Aktien	10'101'696	10'108'250
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	120.77	116.64

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, welcher aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt.

in TCHF	H1 2024	H1 2023 ¹
EBIT	45'701	34'462
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-11'585	6'994
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	275	-14'340
Aktienbasierte Vergütung	508	622
Veränderung Rückstellungen	256	319
Abschreibungen	279	282
Finanzertrag	169	485
Zinsaufwand	-7'732	-6'672
Laufende Ertragssteuern	-92	-2'046
Funds from Operations (FFO) I	27'779	20'106
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen (netto)	-272	6'345
Funds from Operations (FFO) II	27'507	26'451
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'102'683	10'098'779
FFO I pro Aktie	2.7	2.0
FFO II pro Aktie	2.7	2.6

¹ Der Funds from Operations wurde im Vorjahr nicht ausgewiesen. Die Ermittlung der Zahlen für diese Periode erfolgte nach der gleichen Berechnungsmethode wie in der Berichtsperiode und dient zu Vergleichszwecken.



Leerstandsquote am Bilanzstichtag und «Like-for-like»-Betrachtung

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag.

Die Like-for-like-Betrachtung zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote ohne die getätigten Transaktionen. Dazu wurde der Vorjahreswert um die Käufe und Verkäufe der aktuellen Berichtsperiode bereinigt.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	2'837	3'010
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	80'327	75'116
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	3.5%	4.0%
Leerstandsquote (Like-for-like)	3.5%	4.0%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	35
Bestandsportfolio	36
Entwicklungsportfolio	38
Detailangaben zu den Projekten	39



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Sollmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücks- fläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m²)	Anteil Nutzfläche in %					
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²
AG	Brunegg	Industriestrasse 1	1.9	1.9	1.9	-	15'293	1974/1985	2001	6.6	AE	100.0	17'119	45.0	9.2	-	8.0	-	37.9
AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	2.6	2.6	-	-	38'797	2007	-	4.4	AE	100.0	20'556	100.0	0.0	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16	0.4	0.4	-	-	18'211	1988	2007	12.6	BRN	100.0	4'643	59.8	-	-	40.2	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	1.7	1.7	0.7	0.7	38'314	1971/2012/1972	-	5.5	AE	100.0	17'456	67.7	15.6	-	11.6	-	5.2
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 38/40/42/44	1.7	1.5	10.8	10.8	14'517	1971/1999	2008	7.9	AE	100.0	14'676	73.4	5.4	-	21.2	-	-
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12	0.9	0.8	10.9	10.9	12'984	1965/2008	-	6.5	AE	100.0	8'740	78.8	12.8	-	8.4	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7	0.5	0.4	6.6	6.6	5'529	1955	-	9.5	AE	100.0	6'038	84.6	9.4	-	5.3	-	0.7
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	0.9	0.9	4.0	4.0	13'009	1955/1960/1962/2012	-	8.6	AE	100.0	10'522	49.4	42.1	-	8.4	-	-
AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6, Gebäude 1946	1.2	1.2	-	-	5'115	1960	2018	5.3	AE	100.0	8'109	-	-	-	-	-	-
BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/15	1.0	1.0	-	-	8'537	1960/2006	2017	5.9	AE	100.0	9'355	61.1	3.5	-	9.9	-	25.6
BL	Birsfelden	Sternenfeldstrasse 14	1.5	1.3	14.7	14.7	3'400	2009	-	9.7	AE	100.0	10'107	66.2	-	-	33.8	-	-
GE	Carouge	Rue Baylon 13/15	1.7	1.7	0.1	0.1	10'931	1970/2003	-	8.1	BRN	100.0	9'649	70.6	24.2	-	5.2	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Pavillon HIVE 9	0.2	0.2	-	-	679	2020	-	5.0	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	1.5	1.5	-	-	8'412	1963/1970	2019	5.6	AE	100.0	7'897	67.8	11.5	-	17.8	-	2.9
SG	Goldach	Langrütstrasse 19	3.1	3.1	-	-	62'439	1973/1975/1981/1984	-	5.2	AE	100.0	45'536	100.0	0.0	-	-	-	-
SO	Biberist	Hochregal	1.6	1.6	-	-	23'000	1991	-	11.1	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	4.9	-	1.4
VD	Yverdon	Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	1.9	1.7	10.4	10.4	19'758	1910/1970	-	8.2	AE	100.0	13'655	50.1	30.3	-	18.9	0.8	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	2.7	2.6	3.2	3.2	13'981	1982/2002	2007	5.1	AE	100.0	17'577	40.2	3.4	31.5	16.8	-	8.1
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	0.9	0.9	-	-	11'105	2034/2036	-	6.2	AE	100.0	11'628	64.5	31.4	-	4.1	-	-
Hauptnutzung Gewerbe/Industrie			444.4	27.9	27.1	3.1	323'911			6.1			238'656	73.1	10.2	2.3	9.5	0.0	4.8
AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10		1.8	1.8	-	28'049	1970/1990/1993	2013	5.3	AE	100.0	16'342	0.1	98.4	-	1.5	-	-
AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70		0.3	0.3	3.3	6'625	1961/1977	-	13.1	AE	100.0	4'759	39.7	58.1	-	2.1	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21		0.6	0.6	9.6	16'524	1969/1974	-	15.0	AE	100.0	10'602	44.4	47.4	-	5.5	-	2.6
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39/41		1.5	1.5	-	65'357	1997/2007/2020	-	4.0	AE	100.0	62'374	23.9	71.7	-	4.4	-	-
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a		0.9	0.9	-	16'000	1971/1983	2015	6.1	AE	100.0	7'995	17.0	75.8	-	7.2	-	-
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3		0.6	0.5	16.4	6'503	1989	-	13.5	BRN	100.0	4'512	6.7	31.4	18.5	22.0	-	21.3
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189		0.4	0.4	-	12'256	1994	-	8.2	AE	100.0	11'801	-	100.0	-	-	-	-
ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5		0.5	0.5	0.1	18'582	1960/1964	1993	8.9	AE	100.0	6'036	-	75.1	-	-	-	24.9
ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24/26/28/40		2.4	2.4	-	28'122	2020/2021	-	4.7	AE	100.0	29'982	1.6	89.9	-	8.4	-	0.1
Hauptnutzung Lager			160.2	9.1	8.9	1.8	198'018			5.6			154'402	15.3	77.3	0.5	5.0	0.0	1.8
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25		2.4	2.4	1.56	16'739	1862	-	6.0	AE	100.0	13'759	16.7	22.9	34.9	22.1	2.4	1.0
ZH	Dietikon	Riedstrasse 5		2.3	2.2	3.76	13'500	1982	1993	5.5	AE	100.0	9'624	-	9.9	83.5	6.6	-	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9		3.5	3.5	-	10'618	1982/2021	-	4.6	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.8	-	-
Hauptnutzung Verkauf			158.9	8.3	8.1	1.5	40'857			5.1			41'183	5.6	10.0	61.1	22.2	0.8	0.3
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12/14		0.6	0.6	0.19	11'080	1960/2015	-	9.5	AE	100.0	4'762	-	6.8	-	69.8	3.4	20.0
AG	Windisch	Alte Spinneret 3, Kunzwerk		0.5	0.3	49.11	2'466	1959	2008	7.9	AE	100.0	3'053	-	9.8	-	79.2	-	11.0
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)		2.1	2.1	-	5'936	2020	-	4.4	AE	100.0	7'460	38.7	-	-	56.5	-	4.8
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 1		2.4	1.8	23.30	7'669	2019	-	5.8	BRN	100.0	8'778	-	-	-	100.0	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 2		3.1	3.1	0.31	6'882	2017	-	5.7	BRN	100.0	1'85	-	-	-	100.0	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 47		0.2	0.2	-	2'189	2019	-	5.8	AE	100.0	1'021	21.3	21.3	-	57.5	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 49		0.8	0.8	3.52	2'043	1922	-	5.1	AE	100.0	3'720	10.0	1.0	-	40.7	39.8	8.5
Hauptnutzung Büro			174.3	9.6	8.8	8.8	38'265			5.0			28'978	12.0	3.0	0.0	72.5	5.7	6.8
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29		1.3	1.3	0.73	13'067	2005/2008	-	4.8	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	-	99.7	-
AG	Niederwil	Riglgew 1-5		0.5	0.5	-	5'481	1987	-	4.0	AE	100.0	3'239	-	-	-	-	86.3	13.7
AG	Windisch	Spinnerkönig		1.5	1.4	1.04	5'123	2014	-	3.7	AE	100.0	5'337	-	-	-	-	100.0	-
BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10		0.6	0.6	7.35	3'798	1989	-	4.0	AE	100.0	2'580	-	-	-	-	73.5	26.5
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88		0.5	0.5	8.74	1'787	1989	-	6.0	AE	100.0	3'284	11.1	13.5	17.7	22.6	26.7	8.4
ZH	Aathal	Zürichstrasse 1/3/5/7		0.1	0.1	-	4'200	1900	1995	6.4	AE	100.0	729	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130/132, 131/133		0.0	0.0	-	2'945	1839/1917	2003	4.6	AE	100.0	551	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128		0.2	0.2	-	1'569	1870/2007	-	3.7	AE	100.0	1'090	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20		0.3	0.3	-	1'741	1971	-	3.5	AE	100.0	935	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Weststrasse 26		0.5	0.5	0.36	2'444	2020/1950	-	3.2	AE	100.0	1'510	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Florastrasse 9		0.3	0.3	0.46	1'687	1990	-	4.2	AE	100.0	1'360	-	0.9	-	-	99.1	-
ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104		0.2	0.2	-	2'073	1791	-	3.5	AE	100.0	796	-	-	-	-	100.0	-
Hauptnutzung Wohnen			149.2	6.1	6.0	1.9	45'915			4.0			27'724	1.3	1.7	2.1	2.7	87.1	5.1

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solimiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücks- fläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m²)	Anteil Nutzfläche in %					
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²
AG	Kleindöttingen	Parzelle 1687, Schwemmland		0.0	0.0	-	4'392			-	AE	100.0	4'392	-	-	-	-	-	100.0
AG	Windisch	Heinrich		0.1	0.1	45.51	3'252	1960	2017	9.5	AE	100.0	1'044	-	-	-	-	-	100.0
BS	Riehen	Parzelle 1770		0.2	0.2	-	5'485		-	2.3	BRG	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
GL	Diesbach	Kraftwerk		0.6	0.6	-	1'890	1996	2015	8.8	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber		0.2	0.2	-	16'476		-	2.5	BRG	100.0	13'880	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Landwirtschaft		0.0	0.0	-	93'834		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	MEG Emmenkanal/Kraftwerk		0.0	0.0	-	11'165	1984	2014	-	AE	100.0	1	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Bauernhof		0.0	0.0	-	322'615	1928	1992	2.2	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
TG	Ermatingen	Parzelle 968, Landwirtschaft		0.0	0.0	-	6'129		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel		0.0	0.0	-	196		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Aathal	Zürichstrasse 22/24		0.2	0.2	4.12	3'820	1870/1860	1989	3.8	AE	100.0	3'574	22.9	2.2	-	8.0	20.7	46.2
ZH	Aathal/Wetzikon	Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freizeitefläche		0.0	0.0	-	333'765		-	-	AE	100.0	358'451	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Dietikon	Parzelle 8460		0.0	0.0	-	930		-	3.1	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		Hauptnutzung Übrige	31.6	1.3	1.2	5.7	803'949			3.9			386'113	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	99.5

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

² Enthält Aussenflächen, Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald



Entwicklungsportfolio

															Anteil Nutzfläche der Sollmiete in %						
Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Sollmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücks- fläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentums- anteil (%)	Vermietbare Fläche Zwischen- nutzung (m²)	Potenzielle Mietfläche nach Entwicklung (m²)	Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²	
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16		1.1	1.1	0.2	33'505	1960	-	9.5	AE	100.0	16'247	15'300	88.6	2.6	-	5.4	-	3.4	
AG	Hausen-Lupfig	B2 Süd Teil (Saviva)		0.0	0.0	-	22'033		-	-	AE	100.0	-	17'900	-	-	-	-	-	-	
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.0	0.0	-	13'131		-	-	AE	100.0	-	12'800	-	-	-	-	-	-	
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	23'881		-	-	AE	100.0	-	14'800	-	-	-	-	-	-	
AG	Hausen/Lupfig	A3 Campus Hauptgebäude		0.0	0.0	-	0		-	-	AE	100.0	-	9'700	-	-	-	-	-	-	
AG	Kleindöttingen	Parzelle 420 Bauland		0.0	0.0	-	37'334		-	-	AE	100.0	28'000	31'900	-	-	-	-	-	100.0	
AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41		0.2	0.2	4.6	6'170	1953/1955/1959/	-	8.9	AE	100.0	5'615	-	26.1	62.5	-	11.4	-	-	
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.3	0.3	5.7	11'035	1949/1961	-	6.0	BRG	100.0	6'665	6'600	45.7	38.1	-	4.8	-	11.4	
AG	Klingnau	Weierstrasse 8		0.0	0.0	-	2'133		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
AG	Menziken	Hauptstrasse 35		0.0	0.0	-	10'715	2024	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
AG	Windisch	Alte Spinnerei 8		0.5	0.5	-	2'481	1827/1890/2024	2016	3.9	AE	100.0	-	1'900	14.4	-	-	16.0	69.6	-	
BL	Aesch	Industriestrasse 45-61		0.9	0.9	1.0	35'932	1900/1940	-	7.0	AE	100.0	12'550	30'700	85.4	-	-	3.0	10.8	0.7	
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.1	0.1	-	31'585	1949/1969/1985/1983	-	0.4	AE	100.0	4'922	42'800	4.1	0.0	-	-	-	95.9	
		Total Nordwestschweiz	130.9	3.2	3.2	1.2	229'935			2.4			73'999	184'200	42.5	9.3	0.0	3.6	1.9	42.6	
ZG	Cham	CHAMA Etappe 2 (Rendite)		0.0	0.0	-	13'156	2023	-	0.1	AE	100.0	576	6'900	-	-	-	-	-	100.0	
ZG	Cham	CHAMA Etappe 1 (Rendite)		3.5	3.5	0.1	9'561	2023	-	3.2	AE	100.0	-	12'400	34.0	6.5	-	0.1	59.3	-	
ZG	Cham	CHAMA Etappe 1 (STWE)		0.0	0.0	-	3'600	2023	-	-	AE	100.0	-	5'600	-	-	-	-	-	-	
ZG	Cham	CHAMA Etappe 2 (STWE)		0.0	0.0	-	13'156	2024	-	-	AE	100.0	-	7'900	-	-	-	-	-	-	
		Total Zentralschweiz	194.9	3.6	3.6	0.1	39'473			1.8			576	32'800	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 2/4/8		0.2	0.2	0.1	23'939	1850/1870	1990	3.1	AE	100.0	1'327	7'700	45.5	-	-	6.2	48.4	-	
ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1/3/5/7/11/13/17/19/21/158		0.2	0.2	-	10'002	1440	1988	7.0	AE	100.0	2'030	-	8.2	33.5	-	1.3	54.1	2.8	
ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25		0.0	0.0	-	7'807	2023	-	-	AE	100.0	-	13'000	-	-	-	-	-	-	
ZH	Altstetten Kelch	Kelchweg 8/10/12/14		0.5	0.5	-	2'236	2007/2026/1950/1958	-	1.7	AE	100.0	2'061	2'600	-	0.5	-	2.8	85.0	11.7	
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.3	1.8	20.3	10'918	1992/2007	2014	7.9	AE	100.0	20'272	15'500	16.2	20.2	22.4	32.4	4.6	4.1	
ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 25		0.7	0.7	1.2	16'691	1991/2027	-	2.6	AE	100.0	8'123	18'100	83.3	10.6	-	3.2	-	3.0	
ZH	Wetzikon	Usterstr. 200/202/206, Zürichstr. 119/121		0.3	0.3	1.4	9'306	1872/1900	1993	4.6	AE	100.0	3'001	6'600	35.2	24.2	-	10.4	30.2	-	
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13		0.3	0.3	0.2	24'858	1823	1943	1.9	AE	100.0	4'160	11'800	67.7	14.9	-	0.9	15.1	1.4	
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9		0.1	0.1	-	12'268	2024	-	0.3	AE	100.0	221	3'000	6.8	50.7	-	-	42.5	-	
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15		0.0	0.0	-	10'454	1956	-	-	AE	100.0	-	14'800	-	-	-	-	-	-	
		Total Zürich	276.8	4.6	4.1	10.4	128'479			1.5			41'194	92'900	49.3	13.6	8.8	13.9	11.8	2.7	
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		0.5	0.5	-	13'362	2027	-	1.3	BRN	100.0	7'139	87'000	99.1	-	-	0.9	-	-	
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	21'898	2021/2025	-	-	AE	100.0	-	24'200	-	-	-	-	-	-	
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 7		0.0	0.0	-	21'898	2024	-	-	AE	100.0	-	4'400	-	-	-	-	-	-	
GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1/3		0.0	0.0	-	4'507	1964/2014	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
VD	Bussigny	Parzelle 2099/210/3433 (Chemin de Mochettaz 16)		0.0	0.0	-	22'319	2024	-	-	AE	100.0	-	27'400	-	-	-	-	-	-	
VS	St-Maurice	Bois-Noir		0.0	0.0	-	33'281	1960/1970	-	0.9	AE	100.0	2'750	25'500	-	78.2	-	-	-	21.8	
		Total Genferseeregion	78.3	0.5	0.5	-	117'265			0.7			9'889	168'500	99.1	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'419	2024	-	-	AE	100.0	-	6'500	-	-	-	-	-	-	
SO	Biberist	Verwaltung		0.2	0.2	17.6	22'524	1937	-	6.2	AE	100.0	1'780	-	27.3	-	-	72.3	-	0.3	
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.1	0.1	-	44'000	1972/1990	-	1.4	AE	100.0	1'272	46'000	67.6	0.2	-	-	-	32.2	
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	-	40'000	1946/1991	-	5.5	AE	100.0	10'243	14'800	80.5	1.0	-	-	-	18.5	
SO	Biberist	Kopfbau Halle 1		0.5	0.4	5.1	19'000	1932/1947	-	6.0	AE	100.0	7'605	11'400	34.0	46.8	-	19.2	-	-	
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.1	0.1	-	28'631	1903/1939	-	7.1	AE	100.0	1'087	43'700	41.0	56.9	-	-	-	0.1	
SO	Biberist	Werkhof		0.0	0.0	-	16'000	1946/1911	-	0.5	AE	100.0	55	-	-	100.0	-	-	-	-	
SO	Biberist	Brownfield West		0.4	0.4	2.9	24'000	-	-	11.6	AE	100.0	10'298	24'700	-	71.0	-	-	-	29.0	
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.0	0.0	-	27'533	-	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119		0.7	0.7	-	14'000	2024	-	4.5	AE	100.0	7'048	-	69.2	-	-	-	-	30.8	
SO	Dornach	Widen		1.7	1.7	1.8	136'685	1895	-	3.3	AE	100.0	11'285	73'000	77.5	11.4	-	0.2	-	10.9	
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	-	29'459	1966	-	4.2	AE	100.0	16'576	16'500	13.2	43.5	11.8	5.0	-	26.4	
		Total Mittelland	139.3	5.3	5.2	2.1	405'251			3.8			67'249	236'600	37.2	35.1	3.3	6.1	-	18.3	
TG	Ermtalingen	Hauptstrasse 181/185		0.4	0.4	-	12'125	1968/1997	-	11.7	AE	100.0	6'675	9'000	81.6	2.0	2.8	7.5	-	6.1	
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 51		0.1	0.1	4.9	10'865	1832	2019	1.3	AE	100.0	-	3'400	-	-	-	-	-	100.0	
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse Parking		0.0	0.0	5.2	3'340	2021	-	2.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Total Ostschweiz	10.3	0.5	0.5	1.0	26'330			4.8			6'675	12'400	81.6	2.0	2.8	7.5	-	6.1	

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

² Enthält Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald

Detailangaben zu den Projekten im Bau

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «CHAMA» 2. Etappe (Eigentum)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 73 Eigentumswohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgt im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q3 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Februar 2025.

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «CHAMA» 2. Etappe (Miete)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 67 Wohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgt im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q4 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Q4 2025.

Winterthur, Technoramastrasse 15, «FAHRWERK»

Projektbeschreibung	Neubau einer befahrbaren Gewerbeliegenschaft, bei der alle Geschosse für Transportfahrzeuge zugänglich sind.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich im Bau. Die geplante Fertigstellung ist im Frühling 2025.
Vermarktung	Per Stichtag liegt die Vorvermietungsquote bei 26%.

Zürich, Freihofstrasse 25, «ALTO»

Projektbeschreibung	Neubau eines knapp 80 Meter hohen Wohnhochhauses mit 149 Wohnungen sowie Gewerbeflächen in Zürich-Altstetten.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im August 2023. Der geplante Fertigstellungszeitpunkt ist im März 2026.
Vermarktung	Vorvermietungsstand von 84% bei den Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Wohnungen beginnt ein Jahr vor Fertigstellung.



Anmerkungen

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Geschäftsbericht bei Summenbildungen und bei Berechnungen von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen des Zusammenhangs für alle Geschlechter zu verstehen.

Der Geschäftsbericht der HIAG Immobilien Holding AG liegt in Deutsch und Englisch vor. Verbindlich ist die deutsche Originalfassung.

Kontakt

HIAG
Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00

HIAG
Löwenstrasse 51
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

HIAG
Rue François-Bonivard 10
1201 Genève
T +41 22 304 10 30

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

investor.relations@hiag.com
www.hiag.com

Unternehmenskalender

24. September 2024
HIAG Capital Market Day

3. März 2025
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2024

17. April 2025
Ordentliche Generalversammlung

18. August 2025
Veröffentlichung Halbjahresergebnis 2025

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ Online-Bericht Halbjahr 2024